

Åsane 4

Nabolaget Åsane/Belgau - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Granholmen	2 min	🚶
Linje 01, 04	0.2 km	
Sandefjord stasjon	9 min	🚗
Linje RE11, RX11	5.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	20 min	🚗

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
360 elever, 18 klasser	1.7 km	
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚗
373 elever, 24 klasser	3.8 km	
Varden ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚗
331 elever, 21 klasser	7.1 km	
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚗
459 elever, 27 klasser	7.4 km	
Sandefjord videregående skole	12 min	🚗
1880 elever	6.5 km	
Skagerak International School	13 min	🚗
170 elever, 9 klasser	7 km	

Ladepunkt for el-bil

Kople Granholmen Sandefjord	1 min	🚶
-----------------------------	-------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

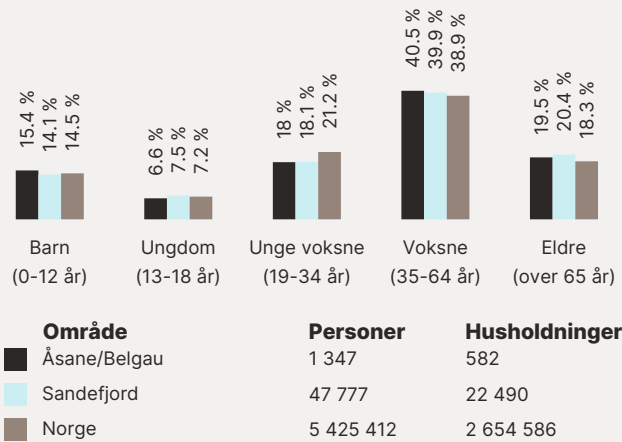


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Noahs Ark Solkollen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
59 barn	0.3 km	
Åsane barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
36 barn	0.4 km	
Salbutangen Fus barnehage (0-5 år)	3 min	🚗
76 barn	2.6 km	

Dagligvare

Meny Granholmen	2 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Rema 1000 Thorøya	21 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.9 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

- 

Kiserødåsen Balløkke

Ballspill

7 min

0.6 km
- 

Åsane Midtre Balløkke

Ballspill

8 min

0.6 km
- 

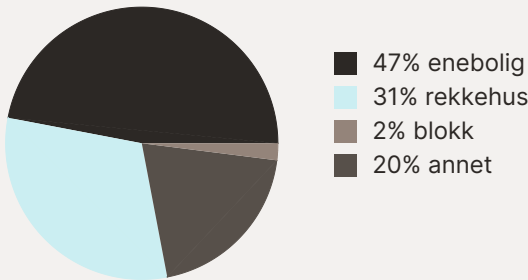
Team treningssenter

6 min
- 

SKY Fitness Tjølling

7 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

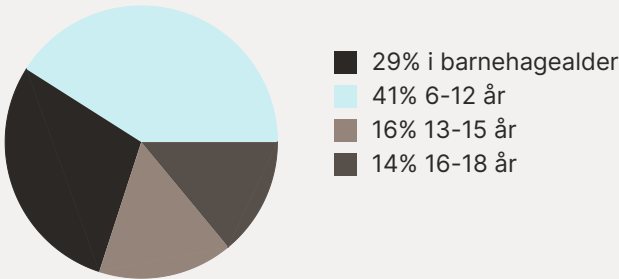
Hvaltorvet Kjøpesenter

9 min
- 

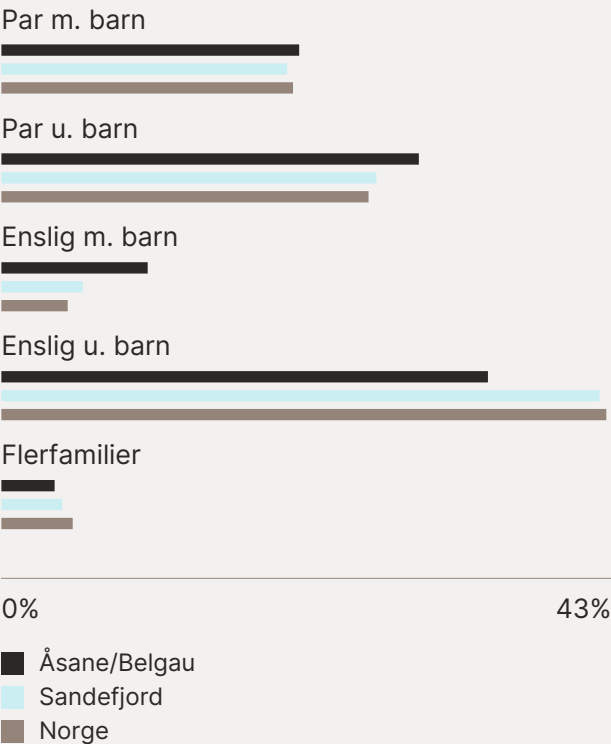
Gokstad Apotek, Åsane

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

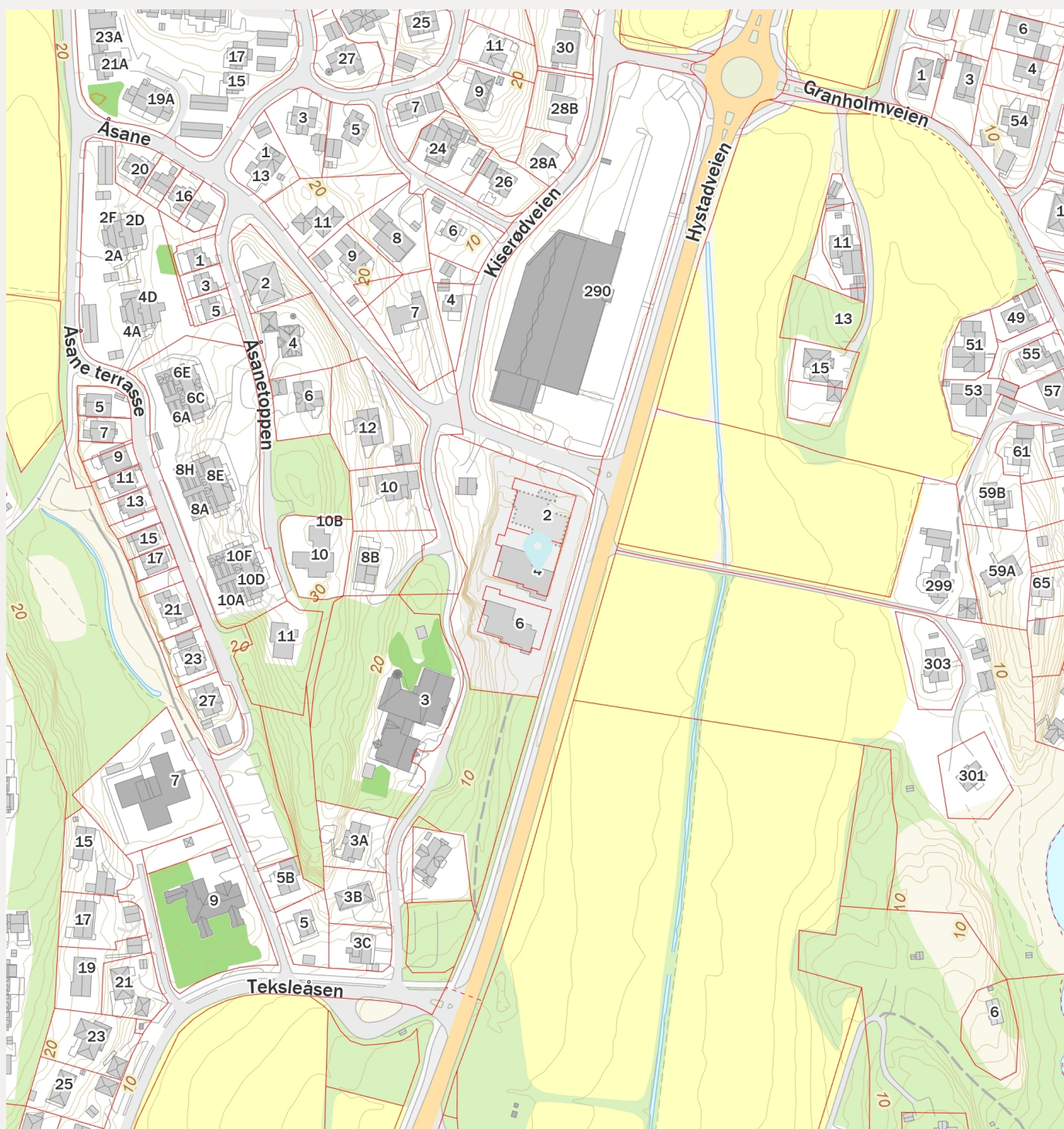
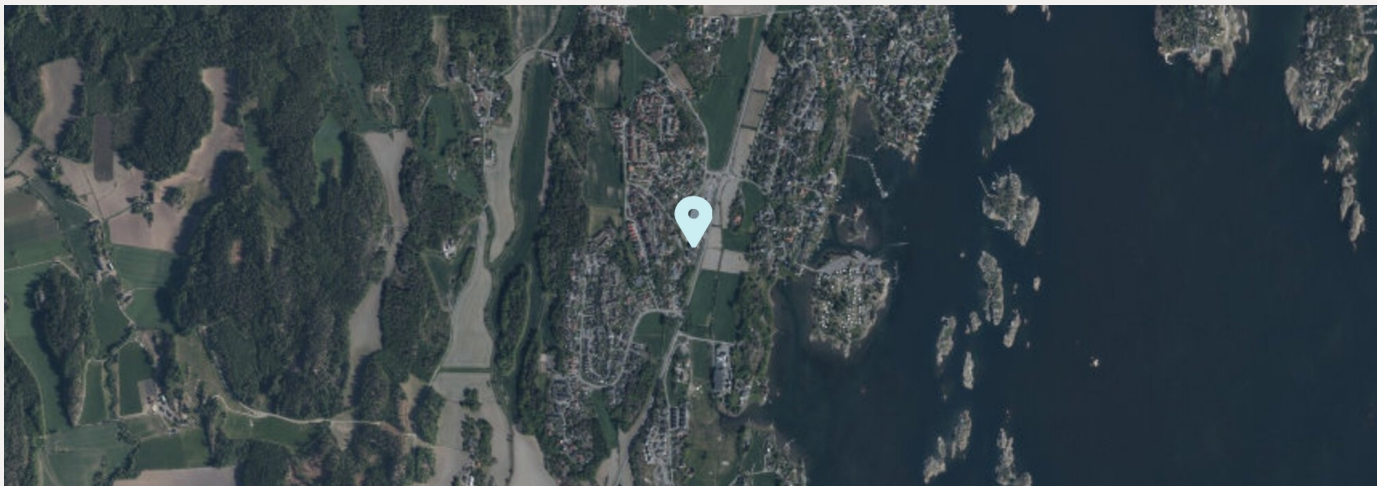


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Egenerklæring

Åsane 4, 3231 SANDEFJORD

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsane 4	Åsane 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi flyttet inn i november 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Grønnerød, Jørgen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det foreligger rapporterte vannskader i enkelte deler av blokkens kjeller. Dette gjelder for byggenes fellesanlegg. Det pågår en reklamasjonsprosess i regi av borettslaget hvor det nå benyttes advokatbistand. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i borettslagets dokumentasjon, og informasjon gitt av styret.
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Dette gjelder i felles garasjeanlegg.
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er registrert sprekker på enkelte deler av byggets fellesarealer. Forholdene ivaretas av borettslaget og styret gjennom pågående reklamasjon. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i borettslagets dokumentasjon, og informasjon gitt av styret.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bygget er fra 2023. Det må legges ned et fordrøyningsmagasin. Dette inngår i borettslagets reklamasjonssak mot utbygger.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Trinn 3 av Åsane skal etter planen bygges.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Ifbm. reklamasjonssaken mot utbygger har styret fått fullmakt på vegne av beboerne til å ta opp et lån på inntil 5 millioner. Forsikringen har per nå gitt tilsagn om 1 million. Ved avslutning av sak og en evt. erstatningsutbetaling vil dette tilfalle borettslaget til utbedring av mangler i fellesanlegg, dekning av juridisk bistand samt nedbetaling av lån tilknyttet saken.

Om lånet gjøres gjeldende vil kostnadene fordeles på 18 leiligheter, og vil gjøres gjeldende som økt fellesgjeld. Fordelingsnøkkel er ikke bestemt.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det tar litt tid før vannet blir kaldt i springen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71174504

Egenerklæringsskjema

Name

Jørgen Grønnerød

Date

2026-06-15

Identification



Jørgen Grønnerød



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Åsane 4

3231 SANDEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2023
BRA: 111 m²
BRA-i: 105 m²
Rapportdato: 12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

18

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad ved entre - Overflate gulv	- Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: mindre enn 1:100 fall på utsiden av dusjsone, og det er ikke etablert membranoppkant ved terskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU er satt på bakgrunn av at varmeanlegg er felles.
Våtrom: Bad ved entre - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er satt på bakgrunn av at det ikke var mulig å foreta hulltaking i bruksvannutsatt område.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2026

Rapportdato
12.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jørgen Grønnerød**

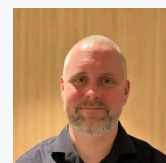
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarle Dalen Myrengen**
Firma: **Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **93068094**
Epost: **tomrer.dalen@gmail.com**
Adresse: **Hesteløkka 4, 3282 Kvelde**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsane 4, 3231 Sandefjord**

Kommunenr:	3907	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	482	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:		
Byggeår:	2023					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i Åsanetunet 2 borettslag, beliggende i Sandefjord kommune. Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje. Adkomst via felles inngangsparti med callinganlegg, trapp og heis. Leiligheten disponerer to biloppstillingsplasser med en el-bil lader i parkeringskjeller. Sydøstvendt balkong. Oppvarming er elektrisk og vannbåren gulvvarme. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Bygningen er oppført i betong og trekonstruksjoner. Fasader med liggende trekledning og fasadeplater. flatt tak tekket med asfaltpapp. Vinduer i 3-lags glass og heve/skyvedører fra byggeår.

Leiligheten inneholder: Entre, to bad, stue, kjøkken, teknisk rom og to soverom. Samt bod i felles parkeringskjeller.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	111	105 Romfordeling: Entre, to bad, kjøkken, stue, teknisk rom og to soverom.	6 Romfordeling: Bod i felles parkeringskjeller.	0	77
Totalt m²	111	105	6	0	77

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Utgang fra stue/kjøkken og ett soverom til sydøst vendt balkong. Gulv med terrassebord. Rekkverk i metall og glass. Rekkerkshøyden ble målt til 1,24 meter.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Type overflate	Tredekke (terrassebord)
Type sluk/avløp	Taksluk med innvendig nedløp
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Avrenning er ikke kontrollert grunnet terrassebord.	
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ikke kontrollert
Eventuelt overløp er ikke kontrollert.	
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Er konstruksjon over innvendige rom utilstrekkelig luftet?	Nei

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.
Heve/skyvedører på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Type	Betongdekke
Er det foretatt skjevhetmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	Ja
Resultat skjevhetmåling Måleresultat: Skjevhetmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue/kjøkken – 7 mm	
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	Nei
Er det sprekker mellom gulv og gulvlist?	Nei
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	Nei

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse Kjøkken fra byggeår. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedsenket oppvaskkum i komposittmateriale med ett-greps blandebatteri Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, mikro, platetopp og avtrekksvifte. Det er etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereider/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kun mindre endringer: Walkin closet er fjernet og er en del av soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Til informasjon: Takhøyde i stue ble målt til 2,40 meter.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei



Skap for rør i rør system og hovedstoppekran.

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Vannskap for rør i rør system og hovedstoppekran er plassert på teknisk rom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

6.8 Elektrisk



Sikringsskap.

Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Ja
Det elektriske anlegget er fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

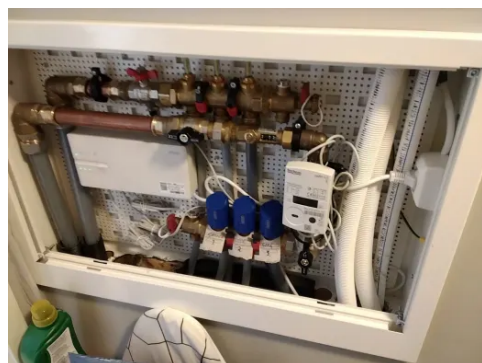
Konsekvens

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

TG-1



Skal for vannbåren gulvvarme.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entre. Vannskap for rørapplegg er plassert på teknisk rom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det skader i gulvet som kan komme av for høy gulvvarme?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

6.10 Varmesentral

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Konsekvens	TG-IU
Varmesentral for oppvarming av vann er felles, og er derfor ikke videre vurdert	



Ventilasjonsaggregat.

Type ventilering **Balansert ventilasjon**

Ventilasjonsaggregat er plassert på teknisk rom.

Når var anlegget nytt? **2023**

Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget? **Serviceavtale med borettslaget.**

Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? **Nei**

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? **Nei**

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk? **Nei**

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget? **Nei**

6.12 Våtrom: Bad ved soverom

TG-1



Sluk



Fuktmålingsresultat.

Generell beskrivelse

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belgt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg **Flis**

Er vindu eller dør plassert i våtsone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Overflate gulv

Overflate gulv **Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? **Nei**

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Det opplyses at det er etablert sealingbag.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. -Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.13 Våtrom: Bad ved entre

TG-2



Sluk



Fuktmålingsresultat.

Generell beskrivelse

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belgt med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Ja

Observerte avvik:

- Mindre enn 1:100 fall på utsiden av dusjsone, og det er ikke etablert membranoppkant ved terskel.

Beskrivelse:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann.

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig oppkant ved dørterskel.

Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Når fallforholdene utenfor dusjsonen er begrenset, er oppkant ved terskel nødvendig for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må rengjøres hyppig, for å sikre god avrenning.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Det opplyses at det er etablert sealingbag.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastete områder.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.14 Øvrige innvendige overflater

TG-1

Beskrivelse

Gulver med laminat. Vegger og himlinger med malte slette flater. Ett-speils innerdører. Skyvedørgarderobe i entre.

Er det registrert avvik?

Nei

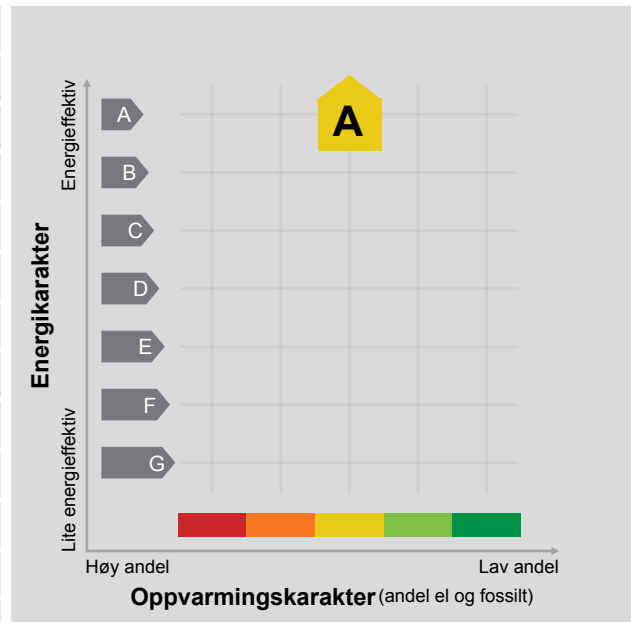
6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST

Adresse	Åsane 4
Postnummer	3231
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	482
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300877042
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	c18b4666-e92e-4d2a-9e84-c18c595e63d2
Dato	15.01.2024
Innmeldt av	Energiconsult v/ ANN-THERES LØCHEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsane 4	Kommunenummer: 3907
Postnummer: 3231	Gårdsnummer: 132
Sted: SANDEFJORD	Bruksnummer: 482
Kommune: Sandefjord	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0501	Festenummer: 0
Dato: 15.01.2024 11:52:14	Bygningsnummer: 300877042
Energimerkenummer: c18b4666-e92e-4d2a-9e84-c18c595e63d2	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	107 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	278 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	102,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,38 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	177 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,68
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,67
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	15.1.2024
--------------------	-----------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	Energiconsult
-------	---------------

Navn person	ATL
-------------	-----

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 210 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	76,80 kWh/(m ² ·år)
--	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 591 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,80 kWh/(m ² ·år)
---	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 210 kWh/år
---	--------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 210 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	8 210 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	59,8 %
--------------------------------------	--------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.06.26 Side 1 av 2

Åsanetunet II Borettslag	Vår ref.:	1793/17	Fødselsdato eier:	23.02.1982
Åsane 4	Type:	Borettslag frittstående		
3231 SANDEFJORD	Eiere:	Jørgen Grønnerød		
Organisasjonsnr: 932 070 952	Andelsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 21 932

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	15 350
	Felleskostnader	5 010
Tilleggsytelser:	Måleravregning varme	26
	Måleravregning elbil	40
	Fiberaksess	99
Måler:	1793 Styret avleser - Strøm elbil: 1793/17 - H0501 - plass 18 (17935 - 17)	367
	1793 Techem avleser - Energi: 1793/17 Energi (17931 - 17)	662
Objekt:	1793/17 Garasjeplass (17931 - 17)	189
	1793/10 Garasjeplass (17931 - 10)	189

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 500 000	Gjeld siste årsoppg.: 3 500 000
Klient ajourf. lån:	43 034 400	Klient gj. s. årsoppg.: 37 546 750

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367741892, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.06.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 01.06.2026: 37 546 750

Andel av saldo: 3 500 000

Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.06.2073)

Flytende rente, kvartalvise terminer

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 4 049,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tuva Christin Holmen Olsen

Adresse: Båttangveien 20

Postnr/-sted: 3230 SANDEFJORD

Telefon: Mob.: 41470179

E-post: tuvaholmen@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	3 500 000	Andre inntekter:	753
Annen formue:	14 272	Utgifter:	188 486	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 500 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.06.26 Side 2 av 2

Åsanetunet II Borettslag	Vår ref.:	1793/17	Fødselsdato eier:	23.02.1982
Åsane 4	Type:	Borettslag frittstående		
3231 SANDEFJORD	Eiere:	Jørgen Grønnerød		
Organisasjonsnr: 932 070 952				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 132/482

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 725.7

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP5303723

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 08.11.2023

Første innflytting: 08.11.2023

SSBnr: H0501

Etasje: 5

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: Blokk

Fasiliteter:

Erklæring tinglyst - gnr. 132/bnr. 481 og 482 gis rett til teknisk rom med hovedinstallasjon av felles jordvarme, srøm til fellesarealer, vanninntak etc. i gnr. 132, bnr. 293.

Realsameiet gnr. 132/483 eies av gnr. 132/bnr. 293, 481 og 482

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

for Åsanetunet II borettslag med org. nr. 932 070 952

vedtatt på stiftelsesmøtet den 09.06.2023, sist endret den.....

Åsanetunet II borettslag er en del av utbyggingsfeltet Åsanetunet. For planområdet etableres det fellesfasiliteter slik som lekeplass, utearealer, kjørekulvert, avfallshåndtering, gjesteparkering etc. Det etableres et eget fellesorgan (vellag, felles sameie etc.) for ivaretagelse av felles forpliktelser herunder drift og vedlikehold av nevnte fasiliteter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsanetunet II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Teknisk rom med hovedinstallasjon av felles jordvarme, strøm til fellesarealer, vanninntak, etc er plassert i bygget Åsane 6, for alle byggene i Åsanetunet (Åsane 2 – 6). Vider er kjørekulvert og utenomhusarealer felles for Åsane 2 – 6. Eventuelle øvrige felles rom blir etablert i byggene Åsane 2 og 4, for alle byggene i Åsanetunet, Åsane 2 -6.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget har felles vedlikeholdsplikt til gnr. 132, bnr. 293 sammen med Åsane 2 og 6.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ORDENSREGLER FOR ÅSANETUNET II BORETTSLAG

1. Andelseiere i Åsane 4 plikter å rette seg etter vedtektene, ordensreglene og andre vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I sameiet og borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal det sendes nabovarsel i god tid. Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet kl.08.00 til 16.00 eller etter godkjent søknad til styret.
3. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører sjenanse for naboer. På Åsanetunet 2 - 6 er det båndtvang hele året. Hovedlufting av hund ønskes ikke på borettslagets fellesareal. Eier sørger for å plukke opp etter hunden. Hundeavføring fjernes med en gang slik at dette ikke tilgriser våre felles uteområder.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes direktiver for avfallshåndtering. Store kolli skal andelseier selv frakte bort til Kastet miljøstasjon. EI- avfall samles opp og leveres i butikker der det er mottak for dette. Sneiper, snus, tyggegummi og annet søppel, holdes borte fra fellesområdene slik at områdene framstår rene og ryddige. Etter inn – og utflytting rydder de(n) ansvarlige opp etter seg
5. Utgangsdørene skal alltid være lukket og låst! Ikke åpne inngangsdøren før du er sikker på hvem du åpner for! Ikke slipp dørselgere inn i våre fellesområder. Hvis du ønsker å kjøpe - møt opp nede i hoveddøren og pass på å låse døren etterpå.
6. Alle balkonger skal også fremstå med like farger og evt endringer skal styrebehandles. Ved pynting til jul skal det kun brukes lys i en gul nyanse, slik at fasadene har en mest mulig lik framtoning. Grilling på balkong må KUN skje med elektrisk eller gassgrill, man må også tilse at nærboende naboer ikke blir plaget av grillrøyk
7. Det er ikke tillatt å kjøre inn til bygningene bortsett ved innflytting/utflytting eller varelevering. Parkering skal foregå på gjesteparkeringen ovenfor byggene eller i parkeringskjelleren. Utrykningskjøretøy og hjemmehjelp eller håndverkere er unntatt denne regelen
8. Klager og eventuelle forslag hva angår drift eller feil, skal rettes til skriftlig til styret.
9. På borettslaget sin eiendom, er det kun tillatt å lade motorkjøretøy, hybridbiler og elbiler på godkjente ladeplasser. Andelseiere som har fått tildelt parkeringsplass skal først benytte seg av denne, før parkering på gjesteparkeringen

Eiere som leier ut plikter å opplyse leietagere om ordensregler!

Sist vedtatt på generalforsamling 08.04.2025

Åsanetunet II borettslag

Ordensregler for parkeringskjeller og kulvert, boder og sykkelbod

- Med Parkeringskjeller menes her alle de underjordiske parkerings-anleggene i Åsane 4, samt fremtidige anlegg under ovenfornevnte adresser. Her inkludert parkeringsareal, kulverter, oppganger og tekniske rom og sykkel-bod.
- Disse ordensregler gjelder sammen med, og som tillegg til, andre ordensregler som gjelder for eiendommen, samt de regler som er gitt i vedtektene for borettslag og sameier i felleskapet Åsane 4
- Garasje-kjellernes parkeringsareal skal benyttes til bilparkering for beboerne i de enkelte borettslag og boligsameier. Det skal tilstrebes at kjøreporter og dører alltid er stengte slik at ikke uvedkommende klarer å få tilgang til alle våre fellesarealer.
- Parkering skal foregå innenfor de oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere i kjørebanen eller til hinder for andre i parkeringsanleggene.
- Parkeringsplass skal ikke leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i Åsane 4
- Det er ikke tillatt å oppføre byggverk på parkeringsplasser, herunder etablering av nye boder i parkeringskjeller.
- Boder som er etablert av utbygger i de enkelte andeler/boligseksjoner, benyttes etter hver andels eller seksjonseiers behov. Dog med de begrensninger som fremgår av borettslaget/sameiets vedtekter, i tillegg til lov om brannvern og HMS
- Lagring av fritidsbåter med motor i parkeringskjeller er ikke tillatt. Lagring av separat påhengsmotor i bod er tillatt dersom motoren er helt tømt for drivstoff. Det må heller ikke forekomme annen olje eller drivstoff-søl fra motoren
- Lagring eller oppbevaring av gass er ikke tillatt i garasje eller boder under bakkenivå. Dette gjelder også små gassbokser - beregnet på turbruk.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i parkeringskjeller eller andre fellesområder. Dette gjelder også mellom-ganger i fellesområder.
- Det er ikke tillatt og lade el-bil fra felles stikk-kontakter, ei heller med skjøteledning fra egen kontakt i bod. All elbil-lading skal foregå fra godkjente lade-bokser med godkjent ladekabel.
- Etablering av nytt ladeutstyr for el-bil er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret. Styret gir retningslinjer for installasjonen av nye ladebokser fra PMH.
- Det er IKKE tillatt å vaske biler inne i garasje-anleggene eller på våre felles uteområder

- Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler i parkeringskjeller. Dog kan enklere vedlikeholdsoppgaver som hjulbytte, polering, påfylling spyleveske o.l. utføres. – Oljebytte er ikke tillatt.
- Røyking er ikke tillatt i parkeringskjeller eller boder. Det er ikke lov å bruke åpen flamme inne i garasjeanleggene.
- Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Brann dører som skal være lukket må ikke sperres eller låses i åpen posisjon.
- Enhver eier er ansvarlig for Helse - Miljø - Sikkerhet på egen parkeringsplass og i sin bod.
- Det må vises stor aktsomhet og kjøres veldig sakte i Parkeringskjeller og Kulvert. Trafikk-speil som er montert for sidesyn til parkeringskjeller for blokk 2 og 4 må aktivt brukes ved passering av disse avkjøringer i kulverten. Hastigheten i kulverten må være veldig lav da det fort kan komme en bil ut fra åpningene her.
- Kjøreporter og dører må holdes lukket og låst til enhver tid. Sjekk at kjøreporten går ned etter bruk. (*går ikke kjøreporten opp eller ned, se oppslag ved kjøreporten*).
- Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.
- Sykkel-boden skal brukes til oppbevaring og lading av sykler som er i aktivt bruk. *Sykler må merkes med ID med navn/tlf slik at styret vet hvem som er eier av sykkel. Er ikke sykkel ID-merket kan styret fjerne sykkelen uten forvarsel.* Lading av batteri til sykkel skjer her med timer på strømtilførselen. Sykkel-eier er allikevel ansvarlig og må fjerne ladekabel fra ladekontakten til sykkel etter endt ladeøkt.
- Døren inn til sykkel-bod må til enhver tid holdes lukket og låst. Siste person som går mellom døren, er ansvarlig for låsing.
- Innmelding i Mobilnøkkel-systemet er kun ment for mobiltelefoner som tilhører beboere eller eiere i Åsane 4.



INNKALLING 2026

Åsanetunet II Borettslag

Tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00

Storgata 1, Sandefjord

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Åsanetunet II Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00 - Storgata 1, Sandefjord

Ita på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Åsanetunet II Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Sak fra styret: Styrets bruk av advokattjenester

4.2 Sak fra styret: Lån

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Sak fra styret: Styrets bruk av advokattjenester

Styret benytter advokat fra Codex som bistand i sak mot utbygger. Bygget har alvorlige feil og mangler som ikke er blitt utbedret og som er under stadig diskusjon med GVB. Styret ser seg nødt til å ha bistand fra advokat for å få til en rimelig dialog med GVB/TKS og for å opprettholde krav om utbedring.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til videre bistand fra Codex advokat

4.2 Sak fra styret: Lån

Styret ønsker mandat til å opprette et lån på vegne av borettslaget. Lånet benyttes kun dersom utbygger ikke betaler kostnadene for nødvendige utbedringer.

Alle kostnader vil bli krevd tilbakebetalt av GVB

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på maksimalt på 5 mnok.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tuva Christin Holmen Olsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Daniel Moen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marianne Gjerstad Trollås, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hans Ødegården, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Nåværende medlem Daniel Moen ønsker å tre fra før sitt siste år som medlem.
Anne Ødegården er foreslått som nytt medlem

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Lydersen er foreslått som vara

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	186 223	135 287
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	23 888	50 936
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-300 000	-5 187 650
Endringer i andre langsiktige poster	300 000	5 187 650
B. Årets endring disponible midler	23 888	50 936
C. Disponible midler	210 111	186 223
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	412 687	504 693
Kortsiktig gjeld	-202 575	-318 470
C. Disponible midler	210 111	186 223

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Åsanetunet II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 020 346	3 167 112	3 078 597	2 977 523
Sum leieinntekt		3 020 346	3 167 112	3 078 597	2 977 523
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	134 333	0	0	0
Sum annen inntekt		134 333	0	0	0
Sum inntekt		3 154 679	3 167 112	3 078 597	2 977 523
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	0	2 820	5 781
Styrehonorar	3	40 000	0	20 000	41 000
Driftskostnad					
Energikostnad		154 019	67 542	79 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	143 617	91 688	171 300	172 000
Kommunale avgifter/renovasjon		274 954	252 481	277 000	280 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	2 996	118	723	3 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	37 180	32 408	3 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	153 892	162 239	227 100	87 000
Revisjonshonorar		5 869	5 226	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		64 938	62 500	65 000	68 000
Andre honorar	9	108 840	55 337	13 322	18 000
TV/bredbånd		21 384	27 369	21 384	21 384
Forsikring		88 652	79 719	82 000	97 000
Andre kostnader	10	6 531	10 625	3 750	5 000
Sum kostnad		1 108 512	847 252	971 399	874 165
Driftsresultat før IN		2 046 167	2 319 860	2 107 198	2 103 358
Driftsresultat etter IN		2 046 167	2 319 860	2 107 198	2 103 358
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 007	15 053	0	0
Rentekostnad		2 034 286	2 283 977	2 100 744	2 006 158
Netto finansposter		2 022 279	2 268 924	2 100 744	2 006 158
Årsresultat		23 888	50 936	6 454	97 200
Overført til/fra annen egenkapital		23 888	50 936	0	0
SUM OVERFØRINGER		23 888	50 936	0	0

Balance 2025 Åsanetunet II Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 976 875	4 976 875
Bygninger	4	81 181 925	81 181 925
Sum anleggsmidler		86 158 800	86 158 800
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	24 390
Kundefordringer		7 360	1 049
Kostnader til avregning		152 538	142 847
Andre kortsiktige fordringer		12 018	27 536
Forskuddsbetalte kostnader		26 262	31 038
Innestående konsernkonto og bank		214 508	277 833
Sum omløpsmidler		412 687	504 693
SUM EIENDELER		86 571 487	86 663 493

Balanse 2025 Åsanetunet II Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		210 111	186 223
Sum opptjent egenkapital		210 111	186 223
Sum egenkapital	11	300 111	276 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 546 750	37 846 750
Borettsinnskudd		43 034 400	43 034 400
IN nedbetalt fellesgjeld	12	5 487 650	5 187 650
Sum langsiktig gjeld		86 068 800	86 068 800
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	36 437
Leverandørgjeld		79 228	110 929
Påløpne renter		10 390	11 478
A konto til avregning		111 927	118 572
Annen kortsiktig gjeld		1 030	41 054
Sum kortsiktig gjeld		202 575	318 470
Sum gjeld		86 271 375	86 387 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 571 487	86 663 493
Pantstillelser	13	86 068 800	86 068 800

Sted: _____

Dato: _____

Tuva Christin Holmen Olsen
Styreleder

Marianne Gjerstad Trollsås
Styremedlem

Daniel Moen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives iht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter

Boligselskapet avregner varme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	913 404	785 472
3609 Leie parkering	43 092	43 092
3618 Leietillegg strøm	0	40 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	21 384	21 384
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 042 466	2 277 164
Sum	3 020 346	3 167 112

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	134 333	0
Sum	134 333	0

Konto 3990 gjelder viderefakturerings av kostnader til utbygger og Eierseksjonssameiet Åsanetunet.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	0
Sum	45 640	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 181 925	4 976 875
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 181 925	4 976 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	81 181 925	4 976 875
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5303723.

Borettslaget består av 18 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 132, b.nr 482 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 725,7 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	1 400	0
6360 Annet renhold	20 313	0
6361 Fast renhold	63 197	66 176
6362 Skadedyrutryddelse	9 463	1 250
6364 Matteleie	6 599	6 490
6391 Snømaking/strøing/feiing	39 220	4 205
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 425	13 567
Sum	143 617	91 688

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost i Bonabo og GSM nettside	2 996	118
Sum	2 996	118

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	6 684
6540 Inventar	792	10 973
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	34 982	14 751
6552 Driftsmateriell	1 406	0
Sum	37 180	32 408

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	58 871
6603 Vedlikehold elektro	33 007	40 338
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	4 469
6611 Vedlikehold heiser	33 524	7 300
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	20 308	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 906	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 496	42 634
6641 Malerarbeider	2 029	2 806
6648 Vedlikehold dører og porter	17 373	5 822
6663 Vedlikehold ventilasjon	21 250	0
Sum	153 892	162 239

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	13 583	5 175
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 695	19 100
6720 Juridisk honorar	77 563	0
6730 Teknisk honorar	0	31 063
Sum	108 840	55 337

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder IN-avtale, kostnader ifbm. viderefaktureringer og diverse bistand.
Konto 6720 gjelder kostnader til advokat ifbm sak mot utbygger.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	804	0
7719 Møter, div. styret	700	1 292
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	1 500
7770 Betalingskostnader	1 286	978
7772 Omkostninger inkasso	78	5 737
7773 Omkostninger innkreving	1 163	1 117
Sum	6 531	10 625

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	90 000	0	90 000
Sum innskutt egenkapital	90 000	0	90 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	186 223	23 888	210 111
Sum opptjent egenkapital	186 223	23 888	210 111
Sum egenkapital	276 223	23 888	300 111

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 16367741892
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2073
Opprinnelig lånebeløp:	43 034 400
Lånesaldo 01.01:	37 846 750
Avdrag i perioden:	300 000
Lånesaldo 31.12:	37 546 750
Saldo 5 år frem i tid:	37 546 750
Andelssaldo 01.01:	5 187 650
Innbetalt IN i perioden:	300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	5 487 650
Sum pantegjeld for lån:	43 034 400

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367741892	1	3 500 000	3 500 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 577 950	2 577 950
	1	2 450 000	2 450 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 218 050	2 218 050
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 050 650	2 050 650
	1	2 050 000	2 050 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 925 000	1 925 000
	1	1 850 000	1 850 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 625 100	1 625 100
	1	900 000	900 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367741892 har første avdrag 30.09.2043 med kr 135 186	1	3 500 000	4 201
	1	2 900 000	3 480
	1	2 675 000	3 210
	1	2 600 000	3 120
	1	2 577 950	3 094
	1	2 450 000	2 940
	1	2 300 000	2 760
	1	2 218 050	2 662
	1	2 175 000	2 610

Langsiktig gjeld

1	2 050 650	2 461
1	2 050 000	2 460
1	2 000 000	2 400
1	1 925 000	2 310
1	1 850 000	2 220
1	1 750 000	2 100
1	1 625 100	1 950
1	900 000	1 080

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	43 034 400
Innskuddskapital	43 034 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	86 068 800
Bokført verdi av pantsatt eiendom	86 158 800

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsanetunet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsanetunet II Borettslag

Styreleder	Tuva Christin Holmen Olsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Daniel Moen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Marianne Gjerstad Trollsås (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Åsanetunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsanetunet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-24 12:35:45 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsanetunet II Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 17:00 - Storgata 1, Sandefjord.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Almankås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 0,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Sak fra styret: Styrets bruk av advokattjenester

Styret gis fullmakt til videre bistand fra Codex advokat

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

4.2 Sak fra styret: Lån

Styret gis fullmakt til å ta opp lån begrenset oppad til 5 MNOK med prioritet foran borettsinnskuddet. Lånet gis som serie- eller annuitetslån med maksimalt 30 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Nåværende medlem Daniel Moen ønsker å tre fra før sitt siste år som medlem.
Anne Ødegården er foreslått som nytt medlem

Vedtak:

Valgt ved akklamasjon ble: Anne Ødegården for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Hege Lydersen er foreslått som vara

Vedtak:

Valgt ved akklamasjon ble: Hege Lydersen for 1 år.

Protokoll for Åsanetunet II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Jeanette Bergquist (sign.)
Torstein Almankås (sign.)

05.05.2026
05.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsanetunet II Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:15 - Storgata 1, Sandefjord.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Grønnerød

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15 + 1 fra sak 2

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Tillegg i ordensregel 4

Erfaringsmessig ligger det igjen snus, sneip og tyggegummi på fellesområdene. Det er foreslått et tillegg i ordensregel 4 for å hindre dette.

Vedtak:

Under punkt 4 i ordensreglene tilføyes i annet avsnitt, setning 3 :

«Sneiper, snus, tyggegummi og annet søppel, holdes borte fra fellesområdene slik at områdene framstår rene og ryddige. Etter inn – og utflytting rydder de(n) ansvarlige opp etter seg.»

Vedtatt med overveldende flertall

4.2 Ordensregel punkt 10 - kortidssutleie

Ordensreglene for borettslaget punkt 10 : « Korttidsutleie av leiligheter som AirBnB og tilsvarende , er ikke tillatt i borettslaget.»

Loven tilsier at borettslaget ikke kan bestemme dette. Eier kan overlate bruken av leiligheten til andre.

Vedtak:

Punkt 10 i ordensreglene som lyder: "Korttidsutleie av leiligheter som AirBnB og tilsvarende , er ikke tillatt i borettslaget." fjernes.

Vedtektene punkt 3-2 (3) endres fra «Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.» til «En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie). Ved korttidsutleie skal andelseier melde fra om utleien, samt sørge for at leietaker er kjent med vedtekter og ordensregler av betydning for leieforholdet"

Vedtatt med overveldende flertall

4.3 Endring i ordensregel 3

Det kan i ordensregel 3, setning 3 oppfattes at styret mener en hund ikke kan gjøre sitt fornødne på felles området/plen.

Fra punkt 3 i ordensreglene fjernes setning 3 :

"Husdyreiere må påse at at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene"

Vedtak:

I ordensregel 3 setning 3 erstattes "Husdyreiere må påse at at dyrene ikke gjør fra seg på

fellesarealene" med "Hovedlufting av hund ønskes ikke på borettslagets fellesareal. Eier sørger for å plukke opp etter hunden»

Vedtatt med overveldende flertall

4.4 Utleie i borettslaget

Andelseier (e) som leier ut leilighet i strid med burettslagslova og vedtektene , pålegges å etterkomme lov og vedtekter innen rimelig tid . Nytt styre plikter å ta fullt ansvar for, og behandle utleieforhold som strider mot lovverket så snart som mulig.

Vedtak:

Overveldende flertall for å avvise saken da dagens praksis ikke er lovstridig.

4.5 HMS mappe

Styret lager en oversikt over viktig informasjon med telefonnummer og/eller mailadresser. Denne deles ut til beboerne på mail og papir så raskt som mulig.

Vedtak:

Styret er i gang med å lage HMS-mappe, og vil tilgjengeliggjøre denne for eierne på en hensiktsmessig måte.

Tatt til orientering

4.6 Valg om valgkomite

Valgkomité på 2 personer velges av årsmøtet. Valgkomitèen sitter i 2 år av gangen

Vedtak:

Forslag om opprettelse av valgkomite ble ikke vedtatt.

4.7 DAB dekning

Det er informert om at det i hvert fall en leilighet ikke kan brukes DAB pga antenneforhold.

Styret bes undersøke saken og sørge for at antenneforholdene blir tilfredsstillende i samtlige av byggets etasjer.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å undersøke saken videre.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styremedlem Tuva Holmen er foreslått som styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Tuva Holmen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg er Daniel Moen. Tar gjenvalg.

Marianne Trollsås er foreslått som styremedlem

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Moen for 2 år.

Valgt ble: Marianne Trollsås for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hans Ødegården er foreslått som vara

Vedtak:

Valgt ble: Hans Ødegården for 1 år.

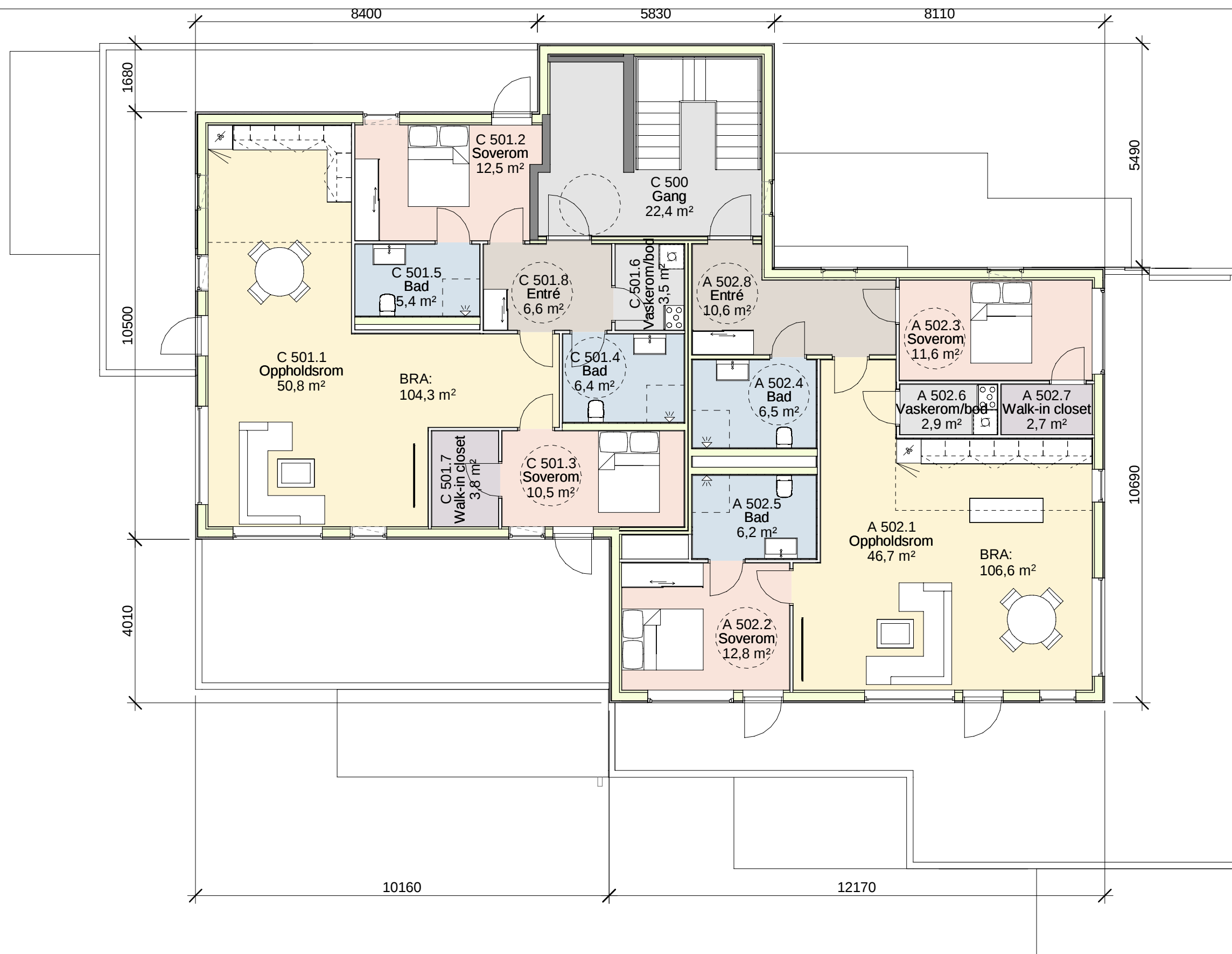
Protokoll for Åsanetunet II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

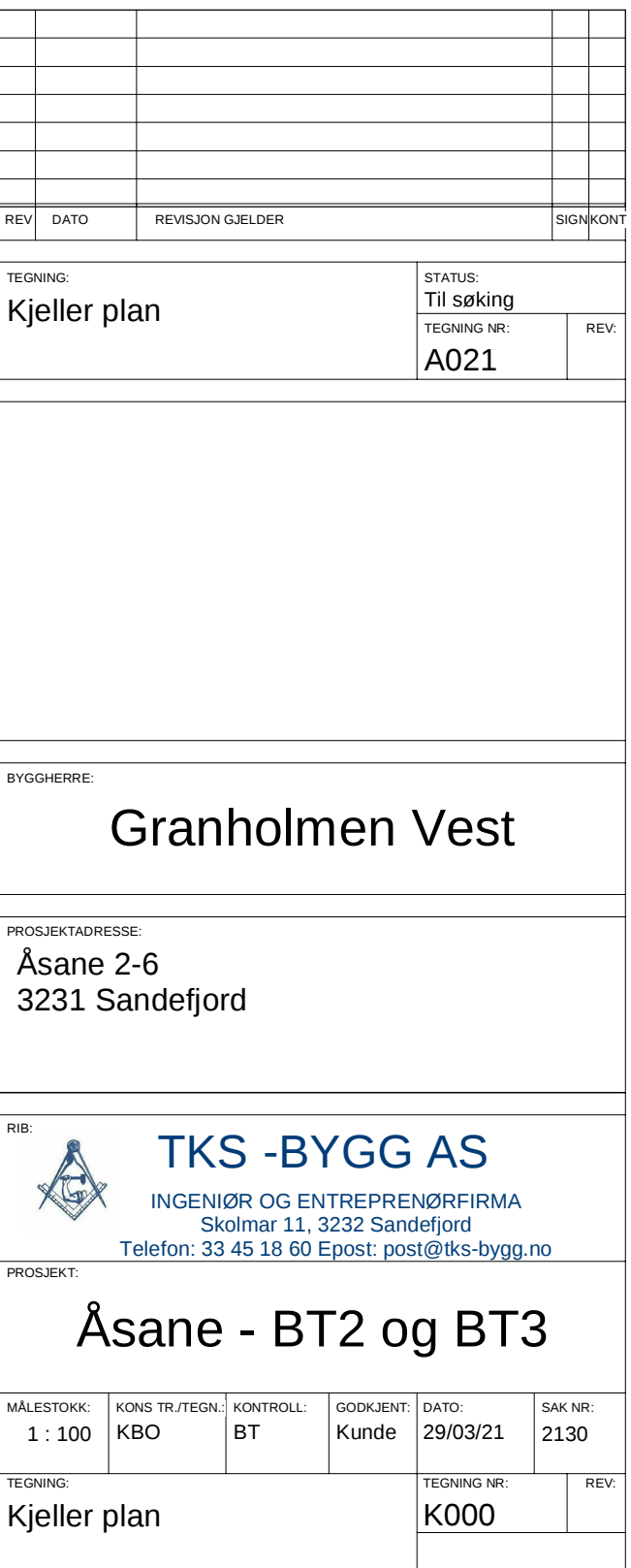
Jeanette Bergquist (sign.)
Jørgen Grønnerød (sign.)

08.04.2025
08.04.2025



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Granolmen Vest	Dato		29/03/21
	Åsane - BT3	Tegnet		KBO
		Kontr.		BT
	5. etg plan	Prosjektnr.		2130
		Tegningsnr.		Rev.
		C005		

29.03.2021 22:20:11

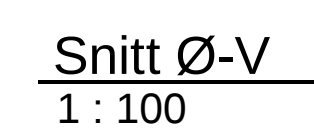
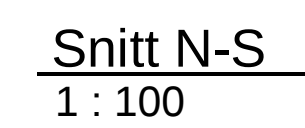




 TKS-BYGG AS INGENIØR OG ENTREPRENØRFIRMA 	Rev.	Revisjonen gjelder			Utført	Kontr.	Dato		
	Granholmen Vest Åsane - BT2				Målestokk	Dato	03/04/21		
					1 : 100	Tegnet	KBO		
						Kontr.	BT		
	Snitt				Arkstørrelse	Prosjektnr.	2130		
					Tegningsnr. A002				



 TKS-BYGG AS INGENIØR OG ENTREPRENØRFIRMA  Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder			Utført	Kontr.	Dato
	Granolmen Vest Åsane - BT3				Målestokk	Dato	03/04/21
					1 : 100	Tegnet	KBO
						Kontr.	BT
	Snitt				Arkstørrelse	Prosjektnr.	2130
					Tegningsnr. A002		



REV.	DATO	REVISJON/GJELDER							SIGN/KONT
TEGNING: Snitt						STATUS: Rammesøknad			
						TEGNING NR.: B002		REV:	
BYGGHERRE:									
Granholmen Vest									
PROSJEKTADRESSE:									
Åsane 2-6 3231 Sandefjord									
RIB:									
 TKS - BYGG AS INGENIØR OG ENTREPRENØRFIRMA Skolmar 11, 3232 Sandefjord Telefon: 33 45 18 60 Epost: post@tk-bygg.no									
PROSJEKT:									
Åsane 4									
MÅLESTOKK:	KONS TR./TEGN:	KONTROLL:	Grunnplan	Tegning nr:	Dato:			SAK NR:	
1 : 100	KBO	KL	Vest		15/04/21			2130	
TEGNING:				TEGNING NR:			REV:		
Snitt				B002					

 SANDEFJORD KOMMUNE		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		Vår ref: 22/7633- 26 JpID: 23/162204			
Ansvarlig søker: Tks Bygg Entreprenør AS Skolmar 11 3232 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Granholmen Vest Bolig AS Skolmar 11 3232 SANDEFJORD			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Åsane 4		Gårdsnr. 132	Bruksnr. 483	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Boligblokk, Åsane 4 med gbnr 132/482, i henhold til gjennomføringsplan datert 07.11.2023. Byggesaken er registrert på gbnr 132/483 i sak 22/7633					
Vedtaksdato 07.11.2023	DS-nr 1740/23				
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		03.11.2023			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
	☒	Hele tiltaket			
		Følgende del av tiltaket			
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført. Lekeplass og utearealer Belistning og komplimenterende tømrerarbeid				Må utføres innen: 01.11.2024	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			☒ JA	☐ NEI	
Merknader:					
Sted Sandefjord	Dato 07.11.2023	Underskrift Tonje Ormestad <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Kopi:

Ansvarlig søker:
Tks Bygg Entreprenør AS
Skolmar 11
3232 SANDEFJORD

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JplD: 24/192155
---	--

Ansvarlig søker: TKS BYGG ENTREPRENØR AS Skolmar 11 3232 SANDEFJORD	Tiltakshaver: Granholmen Vest Bolig AS Skolmar 11 3232 SANDEFJORD
---	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Åsane 4	Gårdsnr. 132	Bruksnr. 482	Festenr. 0	Seksjonsnr.
----------------------------	------------------------	------------------------	----------------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Boligblokk

Vedtaksdato 18.12.2024	Saksnr 21/6301
----------------------------------	--------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 29.11.2024

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

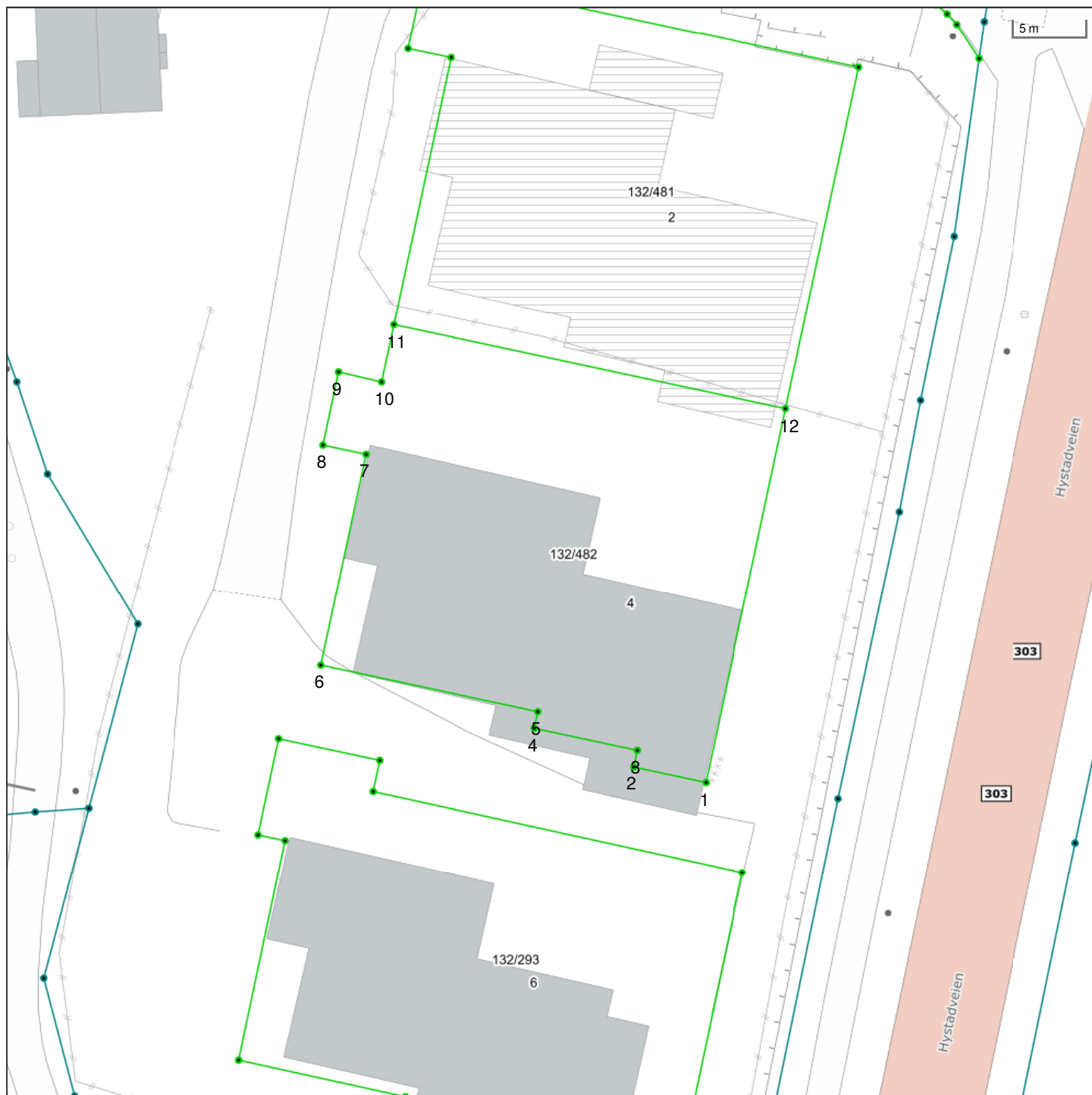
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er gitt bankgaranti for opparbeidelse av felles lekeplass.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sande Fjord	Dato 18.12.2024	Underskrift Tonje Ormestad <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
----------------------------	---------------------------	--

Eiendomskart for eiendom 3907 - 132/482//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	725,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6550625,5254999995	Øst	569483,727

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6550609,667	569494,822	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,82	
2	6550610,661	569489,728	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,19	
3	6550611,829	569489,956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,19	
4	6550613,243	569482,703	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,39	
5	6550614,411	569482,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,19	
6	6550617,396	569467,628	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,59	
7	6550632,256	569470,527	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,14	
8	6550632,847	569467,497	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,09	
9	6550637,992	569468,493	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,24	
10	6550637,34	569471,519	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,10	
11	6550641,384	569472,308	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,12	
12	6550635,99	569499,957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,17	



Sandefjord kommune

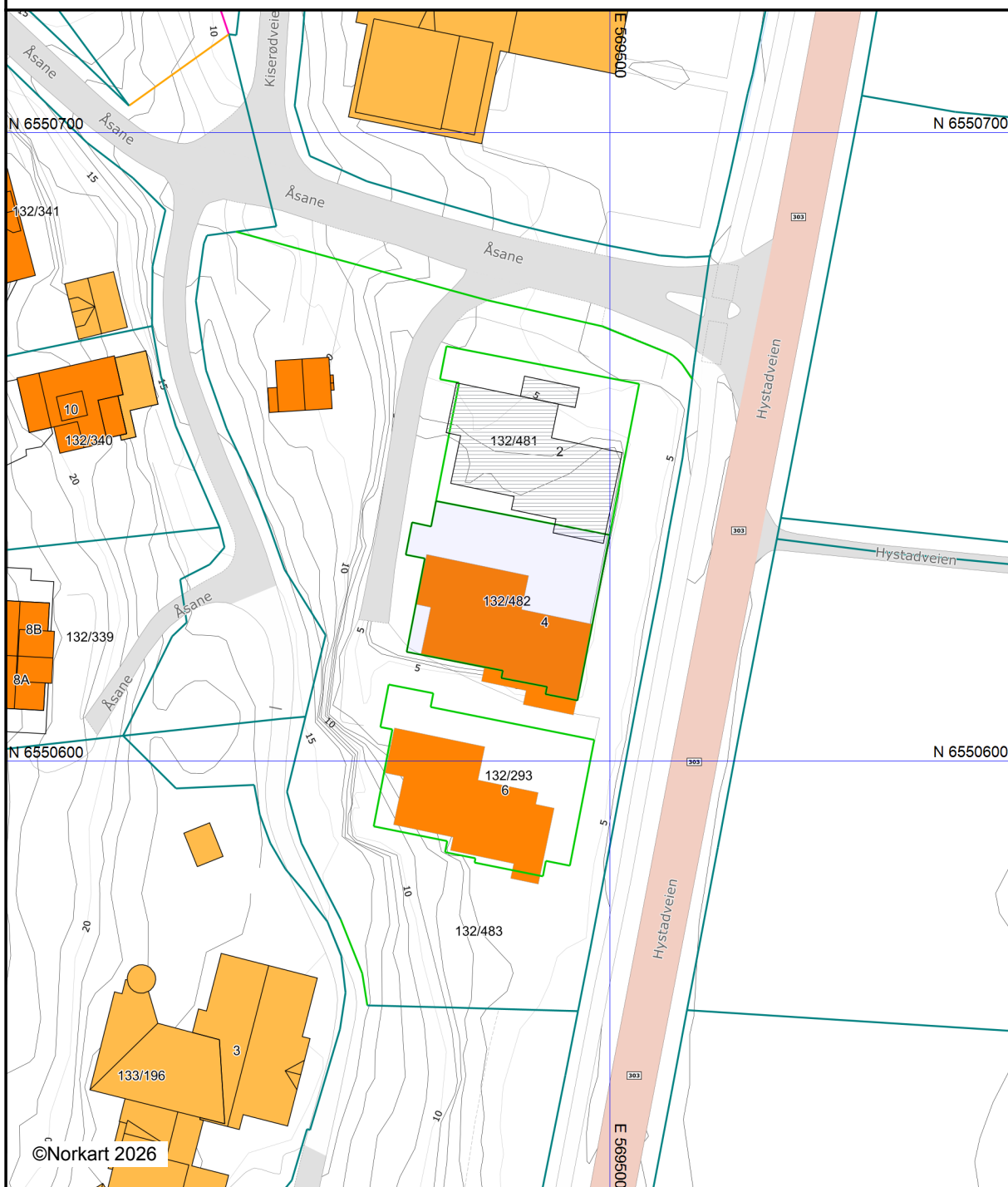
Grunnkart

Eiendom: 132/482
Adresse: Åsane 4
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sandefjord kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	482	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsane 4, 3231 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	726 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	360 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	365 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal 726 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20190012
Navn	Åsane 2-6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	18.02.2021
Delarealer	Delareal 726 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB

PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

Dokumentet «**Planopplysninger**» er automatisk generert av Norkart fra kommunens kartportal.

I lista under finner du en oversikt over alle betegnelsene som kan dukke opp under temaet «Kommuneplaner» i dokumentet, en forklaring på hva det betyr og hvor du kan se etter mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser finner du [her](#).

Ta kontakt med enhet for geodata og oppmåling på e-post robert.bergan@sandefjord.kommune.no ved spørsmål.

Planopplysninger for delarealer:				Forklaring:	Mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser:
KPHensynsonenavn	H110			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsuttak.	Kapittel 5.1.3
KPHensynsonenavn	H120			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsforsyning.	
KPHensynsonenavn	H190	KPSikring	Andre sikringssoner	Arealet ligger innenfor sikringssone for mineralforekomst.	Kapittel 5.1.3 b)
KPHensynsonenavn	H210	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H220	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H230	KPStøy	Grønn sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor grønn støysone (stille sone). Støyende tiltak/aktivitet skal unngås innenfor området.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H310	KPFare	Ras- og skredfare	Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.	Kapittel 5.1.2 b)
KPHensynsonenavn	H320	KPFare	Flomfare	Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom.	Kapittel 5.1.2 a) og c)
KPHensynsonenavn	H360	KPFare		Arealet ligger innenfor fareområde for skytebane.	Kapittel 5.1.2 f)



KPHensynsonenavn	H370	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.	Kapittel 5.1.2 g)
KPHensynsonenavn	H390	KPFare	Annen fare	Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurensset grunn i sjø.	Kapittel 5.1.2 d), e) og h)
KPHensynsonenavn	H410	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	Kapittel 1.4 a) og 5.1.4
KPHensynsonenavn	H530	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.	Kapittel 5.2.1
KPHensynsonenavn	H540			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til grønstruktur.	
KPHensynsonenavn	H550	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til landskap.	Kapittel 5.2.3
KPHensynsonenavn	H560	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.	Kapittel 5.2.2
KPHensynsonenavn	H570	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_1	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_2	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sundåsen, Bogen og Langø	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_3	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Høyjord	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_4	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Gokstad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_5	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Stokke prestegård og kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_6	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Hella, Skjærsnes og Melsom	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1



KPHensynsonenavn	H570_7	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Fevang	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_8	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Auve	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_9	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sandar kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_10	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Parken	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_11	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_12	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_13	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H710	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.	Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.	Kapittel 5.3.3
KPHensynsonenavn	H720			Området er fredet etter naturmangfoldloven.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H730			Området er båndlagt etter kulturminneloven.	Kapittel 5.3.1
KPHensynsonenavn	H740			Området er båndlagt etter andre lover.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H810	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer.	Kapittel 5.4
KPHensynsonenavn	H910	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ved motstrid skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.	Kapittel 1.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#F1 Fortettin gsone	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F1.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2



BestemmelseOmråd enavn	#F2	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F3	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F4	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F5	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#SB1	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB2	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB3	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB4	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB5	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB6	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6.	Kapittel 2.2.4



BestemmelseOmråd enavn	#SB7	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB8	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB9	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB10	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 1	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 2	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 3	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettin gssone	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettin g Andebu	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Murbyen	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for murbyen. Her er det begrensninger og konkrete føringer for tiltak eller utvikling av eiendommen.	Kapittel 2.4.2



KAPITTEL 5 – HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

5.1 SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-1 BOKSTAV A)

5.1.1 Støy (H210 og H220)

Gule og røde støysoner iht. T- 1442 for flyplass, vei, jernbane og skytebaner er vist som hensynssoner i arealplankartet.

- a) I de røde sonene (H210) kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse kun vurderes i sentrumsnære områder og andre fortetningsområder langs kollektivtrase. Grunnskoler og barnehager tillates ikke etablert i rød sone. I de gule sonene (H220) kan det oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- b) Det skal kreves en støyfaglig utredning ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul eller rød støysoner, for en eller flere støykilder. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442.
- c) I områder markert som stille sone (friluftsområdene i Marum og Hjertås), skal støvende tiltak/aktiviteter unngås.

Retningslinjer:

Der støysoner fra ulike støykilder overlapper skal støykart fra 2018 (Brekke og strand) legges til grunn for den støyfaglige utredningen. Ved overlapp i støysoner kan kommunen vurdere å stille krav om inntil 3 dB strengere grenseverdier jf. (kap.5.3.4. i T-1442/2021).

5.1.2 Faresoner

Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende. I forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker utredes reelle fareområder og eventuelt avbøtende tiltak fastsettes.

- a) Stormflo og bølgepåvirkning (H320)
Innenfor område angitt som faresoner flo skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote + 2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn kote + 2,5 moh, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse med tanke på mulig springflo/flom/stormflo. Det må i denne analysen framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

I spesielt eksponerte områder der flere eller begge forholdene kan inntreffe samtidig (stormflo og bølgepåvirkning), skal det vurderes å sette nedre kotehøyde høyere enn 2,5 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.

- b) Marin grense og kvikkleire (H310)
For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H310 må det

dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- c) Flom (H320)
Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H320 må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. krav i TEK 17 § 7-2 med veiledning.
- d) Steinsprang (H390)
For soner som angir områder med mulig steinsprangfare (sonen viser utløsnings- og rasområde), tiltales ikke tiltak som kan utløse/rammes av steinsprang. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.
- e) Skredfare i bratt terreng (H390)
Hensynssoner bratt terreng (H390) viser mulige løsne- og utløpsområder snø, stein, jord. Innenfor sonene kan det kreves geotekniske undersøkelser før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare. Det vises til NVE sin veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng.
- f) Skytebane (H360)
Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabelt og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.
- g) Høyspent (H370)
For høyspenttrasseer vist i kommuneplankartet gjelder bestemmelsenes punkt 1.11.4 Elektromagnetisk felt.
- h) Annen fare (H390) deponier i sjø
Sjøbunnen innenfor de markerte sonene har vært benyttet til deponi for forurensete masser. Det tiltales ikke tiltak som kan forstyrre deponiet og dermed føre til forurensning.

5.1.3 Sikringssoner

- a) For grunnvannsuttak (H110) Håskén – Andebu vannverk og Høyjord vannverk gjelder følgende bestemmelser:
 - Innenfor området er det forbud mot etablering av bedrifter/anlegg som kan forurense jord og grunnvann i forbindelse med søl og lekkasjer (uhell).
 - Det tiltales ikke etablering av avfallsdeponier for slam, husholdningsavfall, kloakkslag, silo og annet organisk avfall.
 - Det tiltales ikke å lagre større kvanta kjemikalier.
 - All lagring av drivstoff/ oljeprodukter erforbudt.
 - Det tiltales ikke infiltrasjon i grunnen av avløpsvann og andre hygienisk betenkelige stoffer med lang nedbrytningstid eller som ikke nedbrytes (oljeholdig spill- arbeid og tiltak som nevnt i plan- og vann, rester av plantevernmidler etc.).
 - Ved nydyrking skal plan for bortledning av drengsvann/ overvann godkjennes av Andebu vannverk/landbruksmyndighetene.
- b) Sikring av steinressurser Kodal (H190. 5)



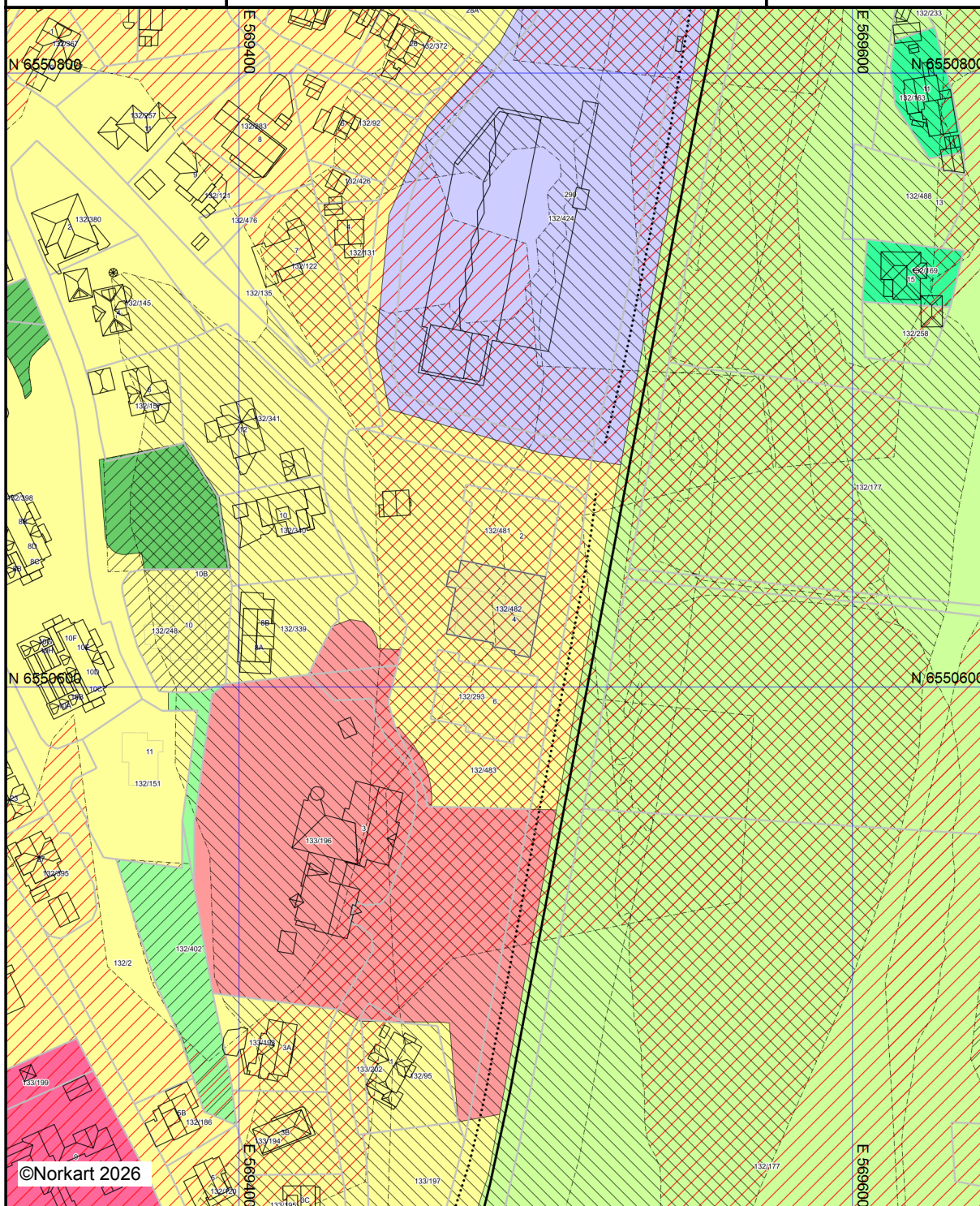
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/482
Adresse: Åsane 4
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

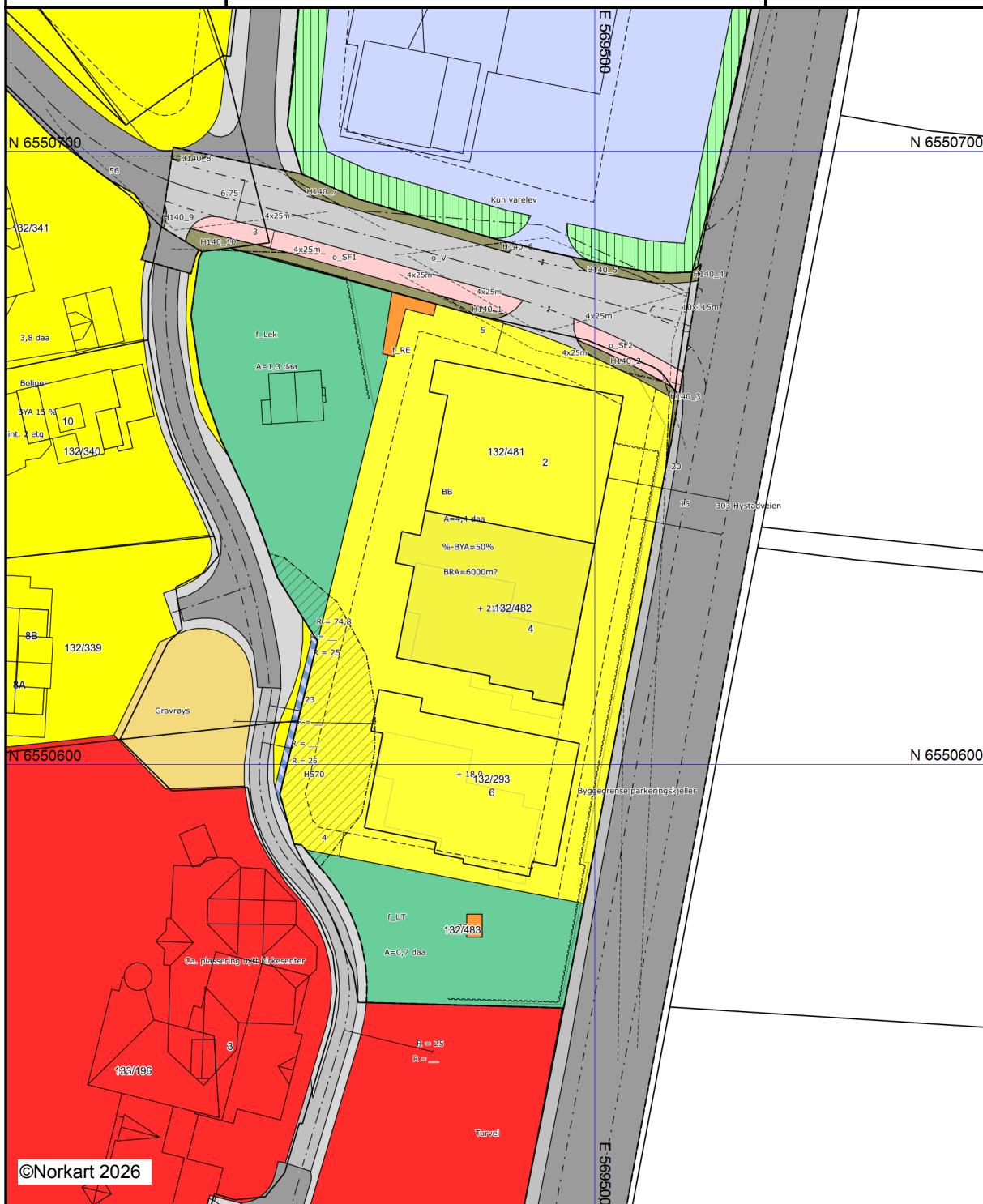


Reguleringsplankart

Eiendom: 132/482
Adresse: Åsane 4
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 132/482
Adresse: Åsane 4
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



SANDEFJORD KOMMUNE

Seksjon: Bygning- og arealforvaltning
Saksbehandler: Olav L. Malkomsen
Arkivsak: 19/26362
Arkivkode: 611 L13 – gbnr 132/293
Planid: 20190012

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE 2-6 GNR. 132, BNR. 293 M.FL.

PlanID 20190012 – Detaljregulering

Dato for godkjenningsvedtak: 18.02.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.11.2020

Kommunestyrets vedtak: 18.02.2021

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 18.03.2020, sist revidert 23.11.2020.

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med boligbebyggelse i form av leilighetsbygg med tilhørende fasiliteter.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB) sosi-kode 1113
- Energianlegg (BE) sosi-kode 1510
- Renovasjonsanlegg (RE) sosi-kode 1550
- Uteoppholdsareal (UT) sosi-kode 1600
- Lekeplass (Lek) sosi-kode 1610

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Vei (V) sosi-kode 2010
- Fortau (SF) sosi-kode 2012
- Annen veigrunn – grøntareal sosi-kode 2019

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140) sosi-kode 140

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fornminner

- 2.1.1 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.2 Utnyttelse

- 2.2.1 Maks tillatt BRA og BYA er avsatt i plankart. Areal under bakkeplan til parkering og kjørerampe medregnes ikke.

2.3 Parkering

- 2.3.1 Det er krav til min 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Av dette skal 0,2 plasser være gjesteparkering.
- 2.3.2 Minimum 5-10% av det totale antall parkeringsplasser skal avsettes til HC parkering. Parkeringsplassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas, dvs. med lett tilgang til bygningens hovedinngang eller heis.
- 2.3.3 Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Plassene skal være overbygget og innelåst og lett tilgjengelig fra bygningens inngangsparti. Sykkelparkering bør ha låse- og lademulighet.

2.4 Terrengbehandling

- 2.4.1 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende og skal ha en helhetlig og god estetisk utforming. Forstøtningsmurer skal utformes med naturlige materialer og farger, som betong og/eller naturstein.
- 2.4.2 Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig god bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Eksponerte skråninger med stor grad av sprengstein skal tildekkes med jord og beplantes.
- 2.4.3 Murer og fjellskjæringer på over 0,5 meter skal sikres med galvanisert flettverksgjerde i overkant for å hindre fall. Maks høyde for forstøtningsmurer skal ikke overstige 1,8 meter. Forstøtningsmurer som fungerer som en naturlig forlengelse av bebyggelsens fasadeliv tillates med en høyde som tilsvarer veggghøyden den er en forlengelse av.

2.5 Estetikk

2.5.1 Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den bli en del av. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir mest mulig skånsomt og eksisterende terreng bevares.

2.5.2 Fasader skal utformes med bærekraftige materialer med lite krav til vedlikehold. Det skal brukes fasadematerialer i jordfarger og utforming skal tilpasses eksisterende blokkbebyggelse. Det tillates å bryte opp fasadene med mindre felt av andre materialer som harmonerer med overnevnte materialer.

2.5.3 Leilighetsbebyggelsen skal oppføres med flatt tak.

2.5.4 Levegger skal bygges samtidig med boligene og inngår i bygningens arkitektur. Annen form for inngjerding på bakkeplan tillates ikke. Private utearealer skal skjermes med beplantning mot felles areal. Private hager tillates bebygd med treplutting/ steinterrasse av hele hagens areal. Øvrig areal skal være permeabelt og opparbeides med beplantning.

2.6 Adkomst

2.6.1 Intern adkomstvei skal gi tilgjengelighet for utrykningskjøretøy til alle leilighetsbygg.

2.7 Krav til byggesøknad

Tekniske planer

2.7.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon som følger:

- Utomhusplan
- Illustrasjoner av tiltaket
- Plan for lokal overvannshåndtering
- Redegjørelse for materialvalg
- Tekniske planer for vei, VA og støy

Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen i forbindelse med tekniske planer.

Utomhusplan

2.7.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

2.7.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Eksisterende og framtidige koter/terrenghøyder.
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde.
- Areal for parkering i parkeringskjeller, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering.

- Utforming og plassering av felles- og private uteområder, lekeområder med lekeapparat, benker osv.
- Snølagring.
- Sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde. Interne veger med snuplass og fartsregulerende tiltak.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Løsninger for renovasjon.
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
- Tilgjengelighet, jfr. rundskriv fra MD T5/99B.

Illustrasjoner

2.7.4 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge snitt/fasadeoppriss som viser forhold til terreng og adkomstvei. I tillegg skal det foreligge snitt/ fasadeoppriss som viser forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse på nabotomter.

Støy

2.7.5 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, er ivaretatt med følgende minimumskrav for boligbebyggelsen:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade vendt mot stille side. Stille side er den siden av bygget som overholder grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.
- Minst ett av soverommene i hver boenhet skal vende inn mot stille side.
- Alle boliger med støyutsatte fasader får balansert ventilasjon.
- Hele lekeplassen samt større deler av felles uteoppholdsareal tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016.

Støy i bygge- og anleggsfasen skal være i henhold til kapittel 4, tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016.

Renovasjon

2.7.6 Det skal settes av plass for felles renovasjon på bakkeplan. Renovasjonsløsningen er felles for beboere innenfor BB.

Universell utforming

2.7.7 Tiltaket skal tilrettelegge for universell utforming med tilgjengelige boenheter og universell tilgang til felles uteområder fra inngangsparti.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

- 3.1.1 Innenfor BB tillates det oppført boligblokk med tilhørende parkeringskjeller under bakkeplan. Bebyggelsen tillates oppført med inntil 5 etasjer hvor øverste etasje er inntrukket. Maks byggehøyde (kotehøyde) er avsatt i plankart og videre definert i bestemmelse 2.4. «Som bygget-tegningene» i forbindelse med ferdigattesten fastlegger rammene for både høyder og arealer.
- 3.1.2 Bebyggelsens BYA skal fordeles på tre boligblokker. BYA for hver boligblokk settes til maks 485 m² BYA.
- 3.1.3 Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal som tilfredsstiller krav til MUA på 50 % av BRA bolig.
- 3.1.4 Det skal tilrettelegges for privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong.
- 3.1.5 Takterrasse skal trekkes minst 1m inn fra underliggende etasjes vegglinje. For rekkverk skal det brukes annet materiale enn ved øvrig fasade. Ev. levegger skal inngå i bygningens arkitektur.
- 3.1.6 Sportsboder med størrelse på min 5 m² BRA tilhørende den enkelte leiligheten skal plasseres i felles parkeringskjeller.
- 3.1.7 Fargesetting på fasadene skal fastsettes i samråd med kommunen og tilpasses stedet. Rent hvit og sterke kulører tillates ikke som byggets hovedfarge.
- 3.1.8 Turvei gjennom felt BB skal videreføres til lekeplassen og være åpen for allmennheten

3.2 Energianlegg (BE)

- 3.2.1 BE er ny trafo for BB.

3.3 Renovasjonsanlegg (RE)

- 3.3.1 f_RE er felles for boenheter innenfor BB.
- 3.3.2 f_RE skal dimensjoneres etter tabell for delvis nedgravd container i tekniske retningslinjer for Vesar.

3.4 Uteoppholdsareal (UT)

f_UT er felles for boenheter innenfor BB og skal opparbeides/utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig. Turvei markert i plankartet skal ivaretas innenfor området f_UT og være åpen for allmennheten.

3.5 Lekeplass (Lek)

3.5.1 f_Lek er felles for boenheter innenfor BB. Lekeplassen skal utformes og opparbeides med sikte på å gi særlig høy kvalitet/gode lekemuligheter og skal ha god estetisk utforming. Utformingen skal vises på utomhusplan og godkjennes av kommunen. Lekeplassen skal være sikret med gjerde, eller lignende mot, veien og ha trinnfri atkomst fra Åsane.

3.5.2 Arealet skal opparbeides med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og skal inneholde sitteplass for voksne.

3.5.3 f_Lek skal legge til rette for lek for barn i alle aldersgrupper. Lekeplassen skal ha god tilgjengelighet fram til apparater, benker/bord og lignende.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

4.1 Vei (V)

4.1.1 Åsane reguleres som vei (V)

4.1.2 Det skal opparbeides fartsdemper i offentlig vei o_V. Utforming og plassering av fartsdemper skal vises i tekniske planer.

4.2 Fortau (SF)

Det reguleres fortau langs Åsane.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal

Arealet regulert til annen veggrunn - grøntareal tillates utformet med terrengskråning og etableres som grøft for Åsane.

§ 5.0 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

5.1 Frisikt (H140)

5.1.1 I områder regulert som frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

§ 6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1.1 Følgende skal være opparbeidet/utredet før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BB:

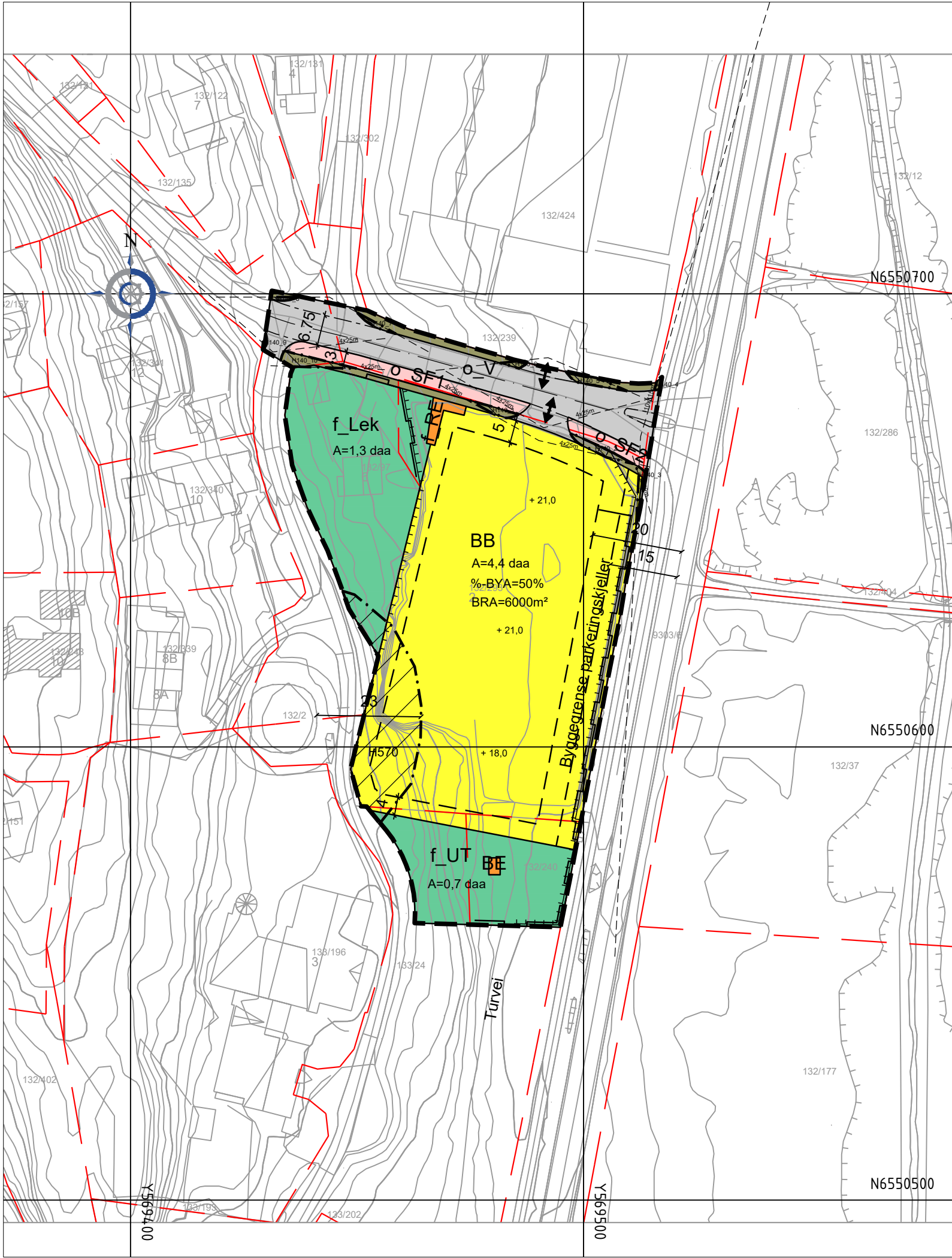
- Støyskjermingstiltak.
- Frisiktsoner i henhold til plankartet datert 06.08.2020 og gjeldende forskrift i veinormal for Sandefjord kommune, datert 20.06.2017, rev. 03.02.2020.
- Det skal opparbeides fartsreduserende tiltak (fartsdump) i Åsane (o_V).
- Tilstrekkelig skolekapasitet etter kommunens vurdering.

- o_SF2 skal opparbeides mot eksisterende gang- og sykkelvei.
- Nødvendig areal for fortau o_SF1 skal være sammenføyd med den kommunale veiparsellen Åsane, gbnr 132/239.
- Tekniske planer skal være gjennomført.
- Før arbeider på eller langs fylkesveien må det foreligge detaljert byggeplan godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Støyfaglig utredning som dokumenterer at støyforhold er i henhold til T-1442/2016 og minstekrav fastsatt i § 2.7.5 i bestemmelsene.

6.1.2 Følgende skal være opparbeidet/utredet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor BB:

- Lekeplass og felles uteoppholdsareal til fullverdig standard.
- Interne adkomstveier.
- Parkeringsplasser inkl. sykkelparkering (parkeringskjeller).
- Murer og fjellskjæringer på over 0,5 meter skal sikres med gjerder i overkant.

Kommunen kan vurdere å gi ferdigattest/brukstillatelse/igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE Energianlegg
- RE Renovasjonsanlegg
- UT Uteoppholdsareal
- Lek Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V Veg
- SF Fortau
- AVG Annen veggrunn - grøntareal

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H570 Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlíne
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- Måle og avstandslíne

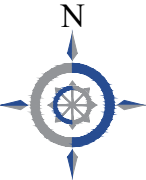
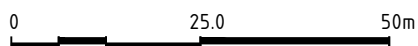
Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambita Infoland
Dato for basiskart: 08.01.2020
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m (A3)



Sandefjord
kommune

Detaljregulering

Åsane 2-6

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
3804_20190012

Forslagsstiller:
Granholmen Vest Bolig AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	06.08.2020	Revisjon	Inkludere frisiktlíner
Dato		Revisjon	Energianlegg og støyskjerm
Dato		Revisjon	Redusere bredde avkjørsel

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling		27.01.2021	OLM
Offentlig ettersyn fra 09.05.2020 til 22.06.2020			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		08.10.2019	VV

Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

ingeniørservice PLANKONSULENT

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato
Dato
PLANSJEFNAVN
Plansjef

SAKS-NR	DATO	SIGN
	18.02.2021	OLM
	27.01.2021	OLM
	08.10.2019	VV
19/26362	27.09.2019	VV
TEGNNR.	DATO	SIGN.
	18.03.2020	JG



Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no

Dato: 01.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	132	Bnr:	482	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åsane 4, 3231 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---



Sandefjord kommune

Ledningskart

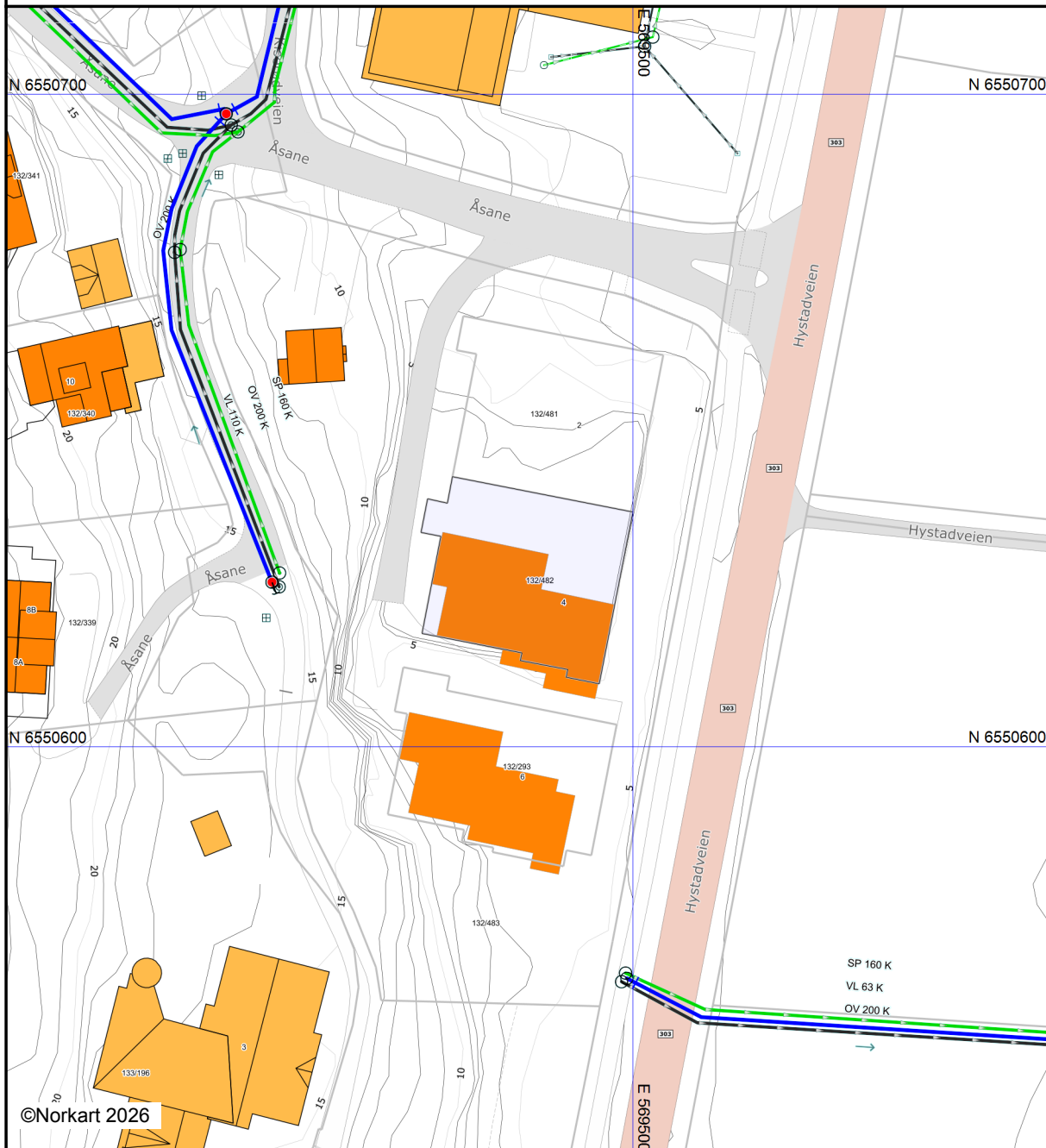
Eiendom: 132/482
Adresse: Åsane 4
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	482	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsane 4, 3231 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	114 523,20 kr
Renovasjon	66 600,00 kr
Vann	93 830,40 kr
Sum	274 953,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	18 stk	3900.00	1/1	0 %	70 200,00 kr	35 100,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	18 stk	1757.20	1/1	0 %	31 629,60 kr	15 814,80 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	18 stk	2686.40	1/1	0 %	48 355,20 kr	24 177,60 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	18 stk	2024.00	1/1	0 %	36 432,00 kr	18 216,00 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	18 stk	3422.40	1/1	0 %	61 603,20 kr	30 801,60 kr
					Sum	248 220,00 kr	124 110,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 132/482 – Åsane 4

Til info: Denne eiendommen har en tilsynssak:

26/12702 GBNR. 132/482 - Åsane 4 - Melding om mulig ulovlig tiltak - VA-løsning og
branntekniske forhold

Ønskes det innsyn i saken søkes det via vår hjemmeside.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsane 4	H0501	132/482	107	3	2	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNNERØD JØRGEN 230282*****	Eiendomsrett 1/1	Åsane 4 3231	Bosatt

Vegadresse: Åsane 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3231 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	213 Åsane	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	6 Syd vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300877042		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	18.12.2024

1: Bygning 300877042: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 18.12.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	2273
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2273
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	485
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.05.2021	12.05.2021
Endre bygningsdata	12.05.2021	12.05.2021
Endre bygningsdata	26.05.2021	26.05.2021
Endre bygningsdata	08.07.2021	08.07.2021
Igangsettingstillatelse	31.12.2021	03.01.2022
Midlertidig brukstillatelse	07.11.2023	10.11.2023
Endre bygningsdata	15.11.2023	15.11.2023
Ferdigattest	18.12.2024	19.12.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	211	0	211	0	0	0
H04	4	346	0	346	0	0	0
H03	4	346	0	346	0	0	0
H02	4	346	0	346	0	0	0
H01	4	346	0	346	0	0	0
K01	0	678	0	678	0	0	0

Borettslag

Navn	ÅSANETUNET II BORETTSLAG	Org.nr	932070952
Adresse	c/o Usbl Tassebekkveien 354, 3160 STOKKE	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	132/482	725.7	



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.